

Dossier n° CU 032 208 23 L0110

Date de dépôt : 19/10/2023

Demandeurs : M. Sébastien GOMEZ et Mme Sophie GOMEZ

Pour : Le projet consiste à créer une maison d'habitation d'une surface de 110m². Une piscine d'une dimension de 5.50 m x 3m avec un liner gris foncé.

Adresse Terrain : Rue Saint Jacques « FAUBOURG SAINT GERVAIS » à LECTOURE (32700)

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION NON REALISABLE**

Le Maire,

Vu la demande présentée le 19/10/2023 par Monsieur Sébastien GOMEZ et Madame Sophie GOMEZ demeurant 99 route du Plateau « AU CAUSSIA » 32700 CASTERA-LECTOUROIS, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré BY 90 ;
- Situé Rue Saint Jacques « FAUBOURG SAINT GERVAIS » 32700 LECTOURE ;

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour créer une maison d'habitation avec piscine ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 22 avril 2004, modifié le 08 février 2005, le 10 juillet 2008, le 18 novembre 2010 et révisé le 22 décembre 2010, le 21 mars 2013 et modifié le 13/08/2015 et le 24/09/2015 et révisé le 08/02/2018 et le 13/11/2020 et modification simplifiée le 25/10/2021 ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la « Zone Tampon du Chemin de Saint Jacques » ;

Vu l'avis de ENEDIS (électricité) en date du 07/11/2023 ;

Vu l'avis de la SAUR (assainissement collectif) en date du 20/11/2023 ;

Vu l'avis de la SAUR (eau potable) en date du 20/11/2023 ;

Vu la consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC - Archéologie) en date du 25/10/2023 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur le projet consiste à créer une maison d'habitation d'une surface de 110m² avec piscine sur un terrain situé en zone **UBp** du PLU ;

Considérant qu'en application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme ne peut être accordé dès lors que la collectivité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux d'extension des réseaux publics doivent être exécutés ;

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération n'est pas desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. » ;

Considérant que si le terrain d'assiette du projet est bien desservi par un chemin d'accès, sa largeur de 1.50m seulement et le caractère insuffisant de son revêtement ne permettent pas d'assurer la desserte de la construction envisagée et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie dans des conditions satisfaisantes ;

Considérant l'article UB3.1 du PLU de Lectoure précisant que pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;

Considérant que la voie d'accès desservant le terrain d'assiette (non carrossée, largeur de seulement 1.50m) n'est pas ouverte à la circulation ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

En application du L.153-8 du Code de l'Urbanisme et en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui ne permet pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain, toute demande d'autorisation pourrait faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 19/12/2023, date de certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Article 2

Le terrain est situé dans la commune de LECTOURE, en zone UBp du Plan Local d'Urbanisme.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain, objet de la demande, est concerné par l'Orientation d'aménagement et de programmation de la « Zone Tampon du Chemin de Saint Jacques » ;

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique et contraintes suivantes :

- AC4 : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
- T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières
- PM1 : PPR-RGA (Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Retrait Gonflement des Argiles) approuvé le 28/02/2014

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- Périmètre archéologique
- Contrainte risque sismique très faible

Article 3

Le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.), au bénéfice de la Commune

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Desserte	Commentaires
Eau Potable	Le terrain n'est pas desservi	Capacité suffisante
Electricité	Le terrain est desservi	
Assainissement	Le terrain n'est pas desservi	Capacité suffisante
Voirie	Le terrain est desservi	Capacité insuffisante

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

TA Communale	Taux = 3,00 %
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurée par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme

Article 7

Les potentielles demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge :

- des Monuments Historiques (Architecte des Batiments de France)
- des périmètres archéologiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles)

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 19/12/2023.

Fait à LECTOURE,

Le 23/01/2016.

Pour le Maire
L'Adjoint Chargé de l'Urbanisme



JY
J-Y DELACOSTE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).